



NOTA ZIENSWIJZEN

**BESTEMMINGSPLAN
“INGENIEUR SASSENSTRAAT 20, ULFT”**

GEANONIMISEERDE VERSIE

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ingenieur Sassenstraat 20, Ulf' heeft vanaf 26 januari 2022 tot en met 8 maart 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn een ieder, schriftelijk of mondeling, zijn of haar zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 25 januari 2022;
- Geldersepост van 25 januari 2022;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 25 januari 2022.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Door (of namens) één persoon is één zienswijze ingediend. In deze nota is de zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna is deze zienswijzen samengevat en voorzien van een commentaar en tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot een mogelijke gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de ontvankelijke zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven.

Indiener

- 1.1 Indiener woont aan de noordzijde van het te ontwikkelen terrein. Indiener verwacht hinder te ondervinden en vindt dat het woongenot door het plan wordt verminderd doordat er een doorgang wordt gecreëerd tussen de Gietijzerlaan en de Ingenieur Sassenstraat.

Gemeentelijke beantwoording

De doorgang is hoofdzakelijk bedoeld voor bewoners van de nieuwe woningen. Zij kunnen hun auto parkeren op het nieuw aan te leggen parkeerterrein en zullen vervolgens de doorgang gebruiken om naar de ingang van hun woningen te lopen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten betrokken en zijn waar nodig aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Uit deze beoordelingen en onderzoeken is naar voren gekomen dat woningen ter plaatse ruimtelijk inpasbaar zijn en niet zullen leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning van indiener. De doorgang tussen de Gietijzerlaan en de Ingenieur Sassenstraat kan alleen worden gebruikt door loop- en fietsverkeer, en niet door gemotoriseerd verkeer. De aantasting van het woongenot ten gevolge van de komst van de doorgang wordt niet dusdanig geacht dat sprake is van een onacceptabele situatie en dat hierdoor de komst van de woningen en doorgang niet door zou kunnen gaan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder meer de uitspraak van 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1921, en de uitspraak van 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:490, volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder en een zekere mate van inbreuk op privacy inherent is.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.2 Indiener geeft aan dat de Gietijzerlaan momenteel een straat is waar alleen bestemmingsverkeer komt. Indiener acht de kans zeer reëel dat de Gietijzerlaan, door de doorgang tussen de Gietijzerlaan en de Ingenieur Sassenstraat, doorgaand loop- en fietsverkeer dient te verwerken. Indiener vindt dat dit ten koste gaat van het woongenot doordat de buurt minder rustig wordt door de toename van het verkeer, en minder privacy door wandelaars die met langswandelen (onbedoeld) je woning inkijken.

Gemeentelijke beantwoording

De doorgang is hoofdzakelijk bedoeld voor bewoners van de nieuwe woningen. Zij kunnen hun auto parkeren op het nieuw aan te leggen parkeerterrein en zullen vervolgens de doorgang gebruiken om naar de ingang van hun woningen te lopen. Er kan niet uitgesloten worden dat de doorgang wordt gebruikt door doorgaand loop- en fietsverkeer. Gebruik van de doorgang, en daarmee de eventuele toename van het loop- en fietsverkeer op de Gietijzerlaan, is naar verwachting niet van dien aard en omvang dat het overlast veroorzaakt. Voetgangers veroorzaken geen hinder in verkeerstechnische zin. Naar aanleiding van de zienswijze kan verder worden medegedeeld dat de doorgang van maatregelen zal worden voorzien om het fietsverkeer af te remmen. Vooralsnog wordt gedacht aan een fietssluis. De te treffen maatregelen zullen in overleg met de omwonenden worden uitgevoerd.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot planwijziging in de toelichting en de bijlage bij de regels.

- 1.3 Indiener geeft aan dat de Gietijzerlaan grotendeels bestaat uit eenrichtingsverkeer voor zowel gemotoriseerd als fietsverkeer. Indiener acht de kans zeer groot dat met de doorgang tussen de Gietijzerlaan en de Ingenieur Sassenstraat het fietsverkeer de verplichte rijrichting niet zal volgen. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede volgens de indiener.

Gemeentelijke beantwoording

De bewering van indiener is maar ten dele juist. Er is ook vanuit richting van de DRU voor fietsers een uitzondering gemaakt. Daar mag het fietsverkeer van beide zijden in. Hoewel wij de zorgen van indiener begrijpen, verwachten wij en mag er van worden uitgegaan dat personen zich aan de verkeersregels houden. Als dit niet zo is, betreft dit een aspect van handhaving wat behalve de

handhaafbaarheid van planregels geen onderdeel is van de ruimtelijke afweging. Voor zover indiener doelt op gemotoriseerde voertuigen zullen deze met de fietssluis worden geweerd.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.4 Indiener geeft aan dat, op plekken waar de doorgang uitkomt op de bestaande wegen, er geen fietsers worden verwacht door het overige verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede wanneer fietsers zomaar de weg op kunnen schieten.

Gemeentelijke beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze kan worden medegedeeld dat de doorgang van maatregelen zal worden voorzien om het fietsverkeer af te remmen. Vooralsnog wordt gedacht aan een fietssluis. De te treffen maatregelen zullen in overleg met de omwonenden worden uitgevoerd.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot planwijziging in de toelichting.

- 1.5 Indiener verwacht dat de doorgang door veel inwoners gebruikt gaat worden als wandelroute. De woning van de indiener ligt aan een privé pad, welke soms gebruikt wordt door wandelaars. Indiener geeft aan dat door de nieuwe doorgang tussen de Gietijzerlaan en de Ingenieur Sassenstraat het aantal wandelaars op hun pad zal gaan toenemen. Dit zal ten koste gaan van het woongenot van de indiener. In de praktijk blijkt volgens de indiener dat niet iedereen het even nauw neemt met enkele basisprincipes, zoals je eigen afval meenemen, honden niet laten plassen/poeppen op iemand zijn privé terrein, het niet opruimen van hondenpoep en het praten op een normaal volume.

Gemeentelijke beantwoording

De doorgang is hoofdzakelijk bedoeld voor bewoners van de nieuwe woningen. Zij kunnen hun auto parkeren op het nieuw aan te leggen parkeerterrein en zullen vervolgens de doorgang gebruiken om naar de ingang van hun woningen te lopen. Er kan niet uitgesloten worden dat de doorgang wordt gebruikt door doorgaand loop- en fietsverkeer.

Het is vervelend dat de indiener momenteel al hinder ondervindt van personen die het privé pad gebruiken als doorgaande route. Het privé pad ligt echter niet in het verlengde van de doorgang. Daarnaast kan er in een normale situatie vanuit worden gegaan dat personen privé paden niet gebruiken als doorgaande route. De ontwikkeling zorgt in principe niet voor een extra toename van personen die het privé pad gebruiken als doorgaande route.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.6 Indiener geeft aan dat het aantal parkeerplekken op de Gietijzerlaan momenteel niet altijd overhoudt. Indiener verwacht dat, door de doorgang tussen de Gietijzerlaan en de Ingenieur Sassenstraat niet te maken, er wordt voorkomen dat bewoners van de Ingenieur Sassenstraat hun auto gaan parkeren aan de Gietijzerlaan.

Gemeentelijke beantwoording

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan 2012 - 2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. De parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 26,4 parkeerplaatsen. De ontwikkeling voorziet qua parkeerplaatsen in eigen behoefte. Hierdoor ontstaat er geen hogere parkeerdruk dan nu het geval is. Door de ontwikkeling verdwijnen er echter ook acht openbare parkeerplaatsen, waardoor de totale parkeerbehoefte 34,4 parkeerplaatsen bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan waren in totaal 34 parkeerplaatsen opgenomen. Mede naar aanleiding van de zienswijze is nog eens gekeken naar de parkeervraag in relatie tot het aantal parkeerplaatsen en heeft een aanpassing plaatsgevonden in het aantal te realiseren parkeerplaatsen van 34 naar 35.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot planwijziging in toelichting en regels.

- 1.7 Indiener zou het waarderen wanneer de Gemeenteraad zich ervoor inzet dat de woningen straks beschikbaar komen voor alle woningzoekende, waarmee wordt bedoeld dat de toekomstige kopers de woning zelf dienen te bewonen en dat deze niet gekocht wordt als investeringsobject voor de verhuur of verkoop op de korte termijn, en dat de woningen openbaar te koop worden aangeboden, waarbij iedereen evenveel kans maakt op een woning.

Gemeentelijke beantwoording

Deze zienswijzeprocedure ziet toe op de bestemmingsplanprocedure. Deze regelt de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van de woningen. Het bestemmingsplan kan echter geen regels opnemen ten aanzien van de verkoop van de woningen. Dit staat een ieder vrij. Wel wordt in het bestemmingsplan rekenschap gegeven van de beoogde invulling van het plan met onder andere een achttal starterswoningen en twee levensloopbestendige woningen. Beide doelgroepen zijn speerpunten van beleid.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- 1.8 Indiener vindt dat het uiterlijk van de wijk ten goede zou komen wanneer de nieuw te bouwen starterswoningen aan de Gietijzerlaan in dezelfde stijl worden gebouwd als de huidige woningen en dat de afscheiding in de voortuin dient te bestaan uit een beukenhaag.

Gemeentelijke beantwoording

De nieuwe woningen zullen aansluiten bij de bouwstijl van de bestaande woningen aan de Gietijzerlaan. Daarnaast zullen aan de voorzijde van de woningen aan de Gietijzerlaan beukenhagen worden aangebracht. De realisatie en instandhouding van deze beukenhagen is op de verbeelding en in de regels geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Deze zienswijze geeft aanleiding tot planwijziging in toelichting, regels en verbeelding.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn opgenomen in navolgend hoofdstuk.

3) Nota van wijzigingen:

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Verder zijn er een aantal wijzigingen die ambtshalve zijn doorgevoerd. De wijzigingen worden hieronder kort aangegeven:

Toelichting

- In paragraaf 2.3 is opgenomen:
 - Voor welke doelgroepen de woningen zijn beoogd.
 - Een toelichting op de maatvoering van het appartementengebouw.
 - Een nieuwe versie van de inrichtingstekening.
 - Een aangepaste beschrijving over het aantal te realiseren parkeerplaatsen naar aanleiding van de nieuwe versie van de inrichtingstekening.
- In paragraaf 3.2.5 is bij de toetsing voor gemeentelijk beleid aangegeven dat de rijwoningen zijn beoogd voor de doelgroep starters.
- In paragraaf 3.3.12 is:
 - De beschrijving over het aantal te realiseren parkeerplaatsen aangepast naar aanleiding van de nieuwe versie van de inrichtingstekening
 - Een passage opgenomen dat er afremmende maatregelen ten behoeve van fietsverkeer zullen worden getroffen.
- In paragraaf 4.3 is een toelichting op de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.
- De inrichtingstekening in bijlage 1 bij de toelichting is aangepast.

Regels

- Aan artikel 4.2.1 is nieuw sub d toegevoegd: *De bouwhoogte van hekken en hekwerken is maximaal 1 meter;*
- Artikel 5.2.3 onder a is herschreven tot: *De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, gebouwd buiten het bouwvlak, is per woning maximaal 80 m²;*
- Artikel 5.2.4 onder c is vernummerd tot 5.2.4 onder b, sub 2
- Artikel 5.3.4 is verplaatst naar artikel 9.4.2
- Artikel 5.3.5 is verplaatst naar artikel 9.4.3
- Artikel 5.3.6 is verwijderd.
- In artikel 6.5 en artikel 7.5 is een verwijzing opgenomen naar de nieuwe bijlage 3.
- Artikel 9.4 Parkeren is verplaatst naar artikel 9.4.1 en hernoemd tot 9.4 Voorwaardelijke verplichtingen.
- In het nieuwe artikel 9.4.1 is in sub a het aantal parkeerplaatsen aangepast in 35 in plaats van 36.
- In artikel 9.4.1 is een verwijzing opgenomen naar bijlage 1 en bijlage 2.
- Artikel 9.4.2 is toegevoegd. Hierin is een voorwaardelijke verplichting voor de beoogde groenstructuren opgenomen.
- Artikel 9.4.3 is toegevoegd. Hierin is een voorwaardelijke verplichting voor de beoogde beukenhagen opgenomen.
- In Artikel 11.3 Grotere hoogte voor masten en kunstwerken is geschrapt.
- Als gevolg van het voorgaande zijn een aantal bepalingen vernummerd.
- De inrichtingstekening in bijlage 1 bij de regels is aangepast.
- Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 (GVVP) is als nieuwe bijlage 2 bijgevoegd.
- De regeling voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is als nieuwe bijlage 3 bijgevoegd.

Verbeelding

- Aan de Gietijzerlaan is ter plaatse van de beoogde beukenhaag een aanduiding 'specifieke vorm van tuin – beukenhaag' opgenomen.